

## Mitteilung der Bürgerinitiative Oberursel-Nord

26.3.21

Die Bürgerinitiative Oberursel Nord hat beide Bürgermeisterkandidaten zum Gespräch eingeladen, um sich über die baupolitischen Themen rund um den Bebauungsplan Nr. 238 „Siedlungslehrhof“ auszutauschen.

Gestern Abend (26.3.21) um 19.30h fand nunmehr das Kennenlerngespräch mit Frau Runge, SPD, bei Wolfgang Schauensteiner im Heinrich-Kappus-Weg statt.

Die Bürgerinitiative, wurde vertreten von Sergio Canton und Wolfgang Schauensteiner. Die Agenda sah einen knappen Abriss zur neueren städtebaulichen Geschichte des Camp-King-Areals mit den vielfältigen denkmal- und landschaftspflegerischen Aspekten vor, sowie den über 10jährigen Einsatz der Bürgerinitiative Oberursel Nord für den Erhalt der Grün- und Freiflächen auf dem Gelände des Siedlungslehrhof.

Frau Runge stellte klar, dass es ihr in diesem Gespräch primär um die Erläuterungen der Kritikpunkte zum B-Plan 238, Siedlungslehrhof geht, um sich damit selbst ein Gesamtbild verschaffen zu können.

Die BI will gleich zum Anfang des Gespräches mit dem Missverständnis aufräumen, dass die BI den Reitbetrieb (Reitclub Pro Pferd) und deren Nutzung infrage stellt. Dieser Eindruck wurde im Interview des Oberurseler Forums/Facebook von Frau Runge vermittelt. Die BI ist genau gegenteiliger Meinung, dass diese Nutzung perfekt in einen landschaftlich geprägten Randbereich des Denkmal-Ensembles Camp-King passt.

Folgende Kritikpunkte trägt die BI für den nördlichen Bereich des B-Planes (Reiterhofffläche) vor:

1. Der B-Plan sieht im nördlichsten Bereich entlang der B455 ein Baufenster für ein Gebäude (Reithalle) von **145m Länge** und einer maximalen Firsthöhe von **30m** vor. (im Vergleich: Der denkmalschützte Reiterhof hat eine Gebäudelänge von ca. **35m** und eine Firsthöhe von **7m**). Dies ist aus Sicht der BI mit dem Denkmalschutzcharakter der Hofanlage unvereinbar und steht im typologischen Widerspruch mit der nachbarschaftlichen Wohnbebauung an der Neuhaußstrasse.
2. In der letzten Fassung des B-Planes wurden zwei neue Baufelder entlang der Neuhaußstrasse für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgewiesen (Diese Änderung führte dann zu den Gegenstimmen zur Offenlage der Fraktion der B90/DieGrünen). Der B-Plan lässt für diese beiden Gebäudeeinheiten eine Wohnfläche von ca. 800qm zu. Es lassen sich damit zwischen 8 bis 14 Wohneinheiten realisieren. Gemäss Stellplatzsatzung Oberursel ergeben sich danach die Anforderung für 16 PKW-Stellplätzen und 24 Fahrradstellplätzen. Aus dieser Berechnung heraus wird eine Flächenanforderung innerhalb der Freiflächen von ca. 500qm für PKW- und Fahrrad-Stellplätze inkl. der Rangierflächen erforderlich.

Diese Fläche wird im B-Plan nicht abgebildet!

Ausserdem stellt sich die Grundsatzfrage, ob dieser hohe Bedarf des Reitclubs für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen überhaupt begründet ist.

3. Im B-Plan heißt es zur Nutzung innerhalb des denkmalgeschützten Reiterhofes: „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, wenn diese in Verbindung mit dem Reit- und Pferdehaltungsbetrieb stehen“. Hier stellt sich für die BI die Frage, warum es keine Grössenangaben und damit Einschränkungen zu den Gewerbeflächen innerhalb der denkmalgeschützten Gebäude gibt. Ein Ausbau des bestehenden Reitbetriebes zu einem zweiten Reitsportzentrum in Oberursel kann damit nicht ausgeschlossen werden.
4. Für die BI bleibt die Verkehrsfrage auf dem nördlichen Reiterareal (Ver- und Entsorgungsverkehr, sowie Besucher) im B-Plan völlig ungeklärt. Es ist anzunehmen, dass die Hauptschliessung durch das Rosengärtchen und dann über den sog. Hundeweg und/oder der Neuhaußstrasse erfolgen soll.

Folgende Kritikpunkte trägt die BI für den südöstlichen Bereich des B-Planes (23 Einfamilienhäuser) vor:

5. die Vernichtung von Teilen des alten Baumbestandes mit ökologisch wertvollen Höhlenbäumen und die Vernichtung von 13.000qm Grünfläche durch Flächenversiegelung (Gebäude, Strassen, Garagen, Zuwegungen)
6. die Gefährdung des alten Baumbestandes im gesamten Camp-King-Areal infolge der Behinderung des Schichtenwasserzuflusses der neuen Häuser, Keller, Straßen und tiefliegende Kanäle für Versorgungsleitungen
7. Die Notwendigkeit der Bebauung war ursprünglich im B-Plan damit begründet worden, dass der Siedlungsförderungsverein auf die künftigen Einnahmen aus der Verpachtung der Häuser angewiesen ist, um die historischen Gebäude auf dem Vereinsgelände zu erhalten. Dieser Passus wurde ersatzlos gestrichen!!!  
Damit ist der Siedlungsförderungsverein auf diese Einnahmequelle nicht angewiesen. Für die BI ist der Eindruck entstanden, dass die Stadtverordneten über den wahren Hintergrund des Bebauungsplans im Rahmen der Offenlage getäuscht worden sind.

Allgemein weist die Bürgerinitiative Frau Runge auf den Städtebaulichen Vertrag dieser Baumassnahme hin. In der 1. und 2. Bürgerversammlung am 08.06.2017 und am 28.08.2018 wurde den Bürgern zugesagt, dass der Stadt durch das Baukonzept auf dem Siedlungslehrhofgelände weder Planungs- und Erschließungskosten noch Folgekosten entstehen. Frau Runge will dieser Frage nachgehen.

Die BI erinnert Frau Runge an den fehlenden Masterplan für Oberursel. Dieser muss auch als Instrument für den Klimaschutz verstanden werden. Innenentwicklung muss Vorrang haben. Landschaften müssen erhalten bleiben.

Die Bürgerinitiative bedankt sich bei Frau Runge für das Interesse. Frau Runge sagt zu, den Gesprächsfaden mit der BI weiterführen zu wollen.

Mehr Informationen: <https://campking.de>